

Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien ZIS Sprengnetter Zert (S)
akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024
DakKS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Amtsgericht Grevenbroich

Abt.: 17 (K)

Postfach 100161

41485 Grevenbroich

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Telefon: 02272/ 40 75 666

Telefax: 02272/ 40 75 665

Internet: www.sv-singelstein.de

eMail: info@sv.singelstein.de

Datum: 27.02.2026

Az.: **G-103b-25-017 K 7/25**

Aktenzeichen des Amtsgerichts Neuss:

17 K 7/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit
einer Garage bebaute Grundstück
in 41363 Jüchen, Kettelerstraße



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 05.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt mit **rd. 14.200 €** (in Worten: vierzehntausendzweihundert Euro)

Diese Internetversion des Gutachtens enthält keine Anlagen.

Sie ist dementsprechend lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens.

Die Formatierung weicht ggf. von der des Originals ab.

Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Grevenbroich einsehen.

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, 34 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einer Garage, Reihemittelgarage, Flachdach.

Nutzfläche der Garage: ca. 14 m².

Baujahr: ca. 1972, (gemäß Folgerungen aus der Bauakte).

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kerneergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
- Die Nutzer ermöglichten den Zutritt zu dem Grundstück und den baulichen Anlagen **nicht**. Die aufstehenden baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen besichtigt werden.
Es wurde somit lediglich eine Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen durchgeführt.
Da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Objekt im nicht einsehbaren / nicht besichtigten Bereich Bauschäden / Baumängel / Modernisierungs- / Instandhaltungsstau / sonstige wertmindernde Besonderheiten aufweist, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts ein objektspezifischer Risikowertabschlag in Höhe von 10 % auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht. Dieser Wertabschlag berücksichtigt die objekt- und bewertungsspezifisch vorliegende Daten- und Aktengrundlage sowie den im Ortstermin gewonnenen Eindruck.
- Bei der zuständigen Bauverwaltung konnte eine Bauakte eingesehen werden. Die als Bewertungsgrundlage dienenden Flächenberechnungen (insbesondere Bruttogrundfläche und Nutzfläche) wurden dieser Bauakte entnommen. Für die Richtigkeit der angegebenen Bauzahlen kann in Ermangelung einer Innenbesichtigung keine abschließende Gewähr übernommen werden. Hinsichtlich der Grundstücksbebauung wird grundsätzlich von baulicher Legalität gemäß Bestandsschutz ausgegangen.
Sonstige offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden unter Berücksichtigung der Bauscheine / der Bauakte nicht festgestellt.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es ist eine Baulast zu Lasten des Bewertungsgrundstücks und zu Gunsten des Grundstücks Flur 24, Flurstück 1 eingetragen (auf dem Grundstück Flur 24 Nr. 5 ist eine Garage herzustellen und zu erhalten, die in Erfüllung der Vorschrift des § 64 Abs. 2 der BauO NW für den auf dem Grundstück Flur 24 Nr. 1 zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen bestimmt ist). Die Eintragung legitimiert im Hinblick auf bauordnungs- und

bauplanungsrechtliche Umstände die Bebauung der Grundstücke des hier in Rede stehenden Baugebiets in der vorherrschenden Form.

Sie hat keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert der Grundstücke (in der Zwangsversteigerung).

Eine (öffentlich-rechtliche) Baulast ist die rechtsverbindliche Erklärung eines Grundstückseigentümers und damit öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber einer Behörde, ein Tun, Dulden oder Unterlassen auf seinem Grundstück vorzunehmen (soweit Rechtsvorschriften eine diesbezügliche Regelung nicht bereits treffen).

Sie sind grundstücksbezogen und gelten damit auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (wie etwa dem Neueigentümer eines durch Baulast belasteten Grundstücks)¹.

- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** Es sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen (vgl. S. 11/12).
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

¹ Baulasten sind grundstücksbezogen und gelten damit auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (wie etwa dem Neueigentümer eines durch Baulast belasteten Grundstücks).

Sämtliche Baulasten sind für den Grundstückseigentümer verpflichtend und unwiderruflich. Lediglich die Bauaufsichtsbehörde kann die Baulast im Falle der Obsoleszenz löschen.

Baulasten berechtigen ihrer öffentlich-rechtlichen Natur gemäß jedoch nur die Bauaufsichtsbehörde, aus dieser heraus Maßnahmen gegen den Grundstückseigentümer vorzunehmen; private Nachbargrundstückseigentümer, die von dieser durch bloßen Rechtsreflex profitieren, haben aus der Baulast keine Ansprüche gegenüber dem Eigentümer des belasteten Grundstücks – sie können daher nur auf ein behördliches Einschreiten drängen, sobald der Grundstückseigentümer seinen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aus der Baulast nicht nachkommt. Für einen Direktanspruch des Nachbarn gegen den Grundstückseigentümer bedarf es der Grunddienstbarkeit.

Gewährleistungsrechte sind einschlägig, soweit kein Gewährleistungsausschluss vereinbart worden ist – die Baulast stellt einen sog. Sachmangel gem. § 434 BGB dar, der zu den in § 437 BGB normierten Maßnahmen berechtigt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblätter

1-4

Inhaltsverzeichnis

5-6

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	2
	Inhaltsverzeichnis Seite.....	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Lagedetails	9
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3.9	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.10	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.11	Garage.....	15
3.11.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.11.2	Gebäudekonstruktion	16
3.11.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.12	Ausstattung und Ausbauzustand	16
3.12.1	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.13	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.5	Ertragswertberechnung	18

4.6	Vergleichswertermittlung	18
4.7	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	18
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	19
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	19
4.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	19
4.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	20
4.9	Verkehrswert	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Verzeichnis der Anlagen	25
Anlage 8:	Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 05.12.2025	26
6.1.1	Außenaufnahmen:	26

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Garage (Reihengarage)
Objektadresse:	Kettelerstraße 41363 Jüchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jüchen, Blatt 242, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Jüchen, Flur 24, Flurstück 5 (34 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 10.07.2025 / 12.11.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	05.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da die Antragsgegnerin / der Eigentümer den Zugang zum Objekt nicht ermöglichte. Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen in Augenschein genommen werden. Hinweis Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an dem Bewertungsgrundstück sowie insbesondere an den aufstehenden baulichen Anlagen Mängel bzw. Bauschäden bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Antragstellerin und deren Ehemann, der Sohn des verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwalts der Antragsgegnerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer: **>nur im Originalgutachten<**

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Bewertung herangezogen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 12.08.2025
- Grundbuchauszug vom 21.11.2025
- Bauzeichnungen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt) aus der Bauakte (Einsicht am 02.12.2025)
- Auskunft über Denkmalschutz vom 22.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.08.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 13.08.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 06.02.2026
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 29.01.2026
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 29.01.2026
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Jüchen

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rhein-Kreis Neuss

Ort und Einwohnerzahl: Jüchen (ca. 24.500 Einwohner);

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 6)

nächstgelegene größere Städte:
Neuss, Düsseldorf (ca. 20; 25 km entfernt)
Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 25 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 59 (ca. 2 km; entfernt)
Autobahnzufahrt:
A 46, AS Jüchen (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
Bahnhof Jüchen (ca. 1 km entfernt)
Flughafen:
Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 30; 15 km
entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. (www.geoserver.nrw.de)
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in den Anlagen dieses Gutachtens

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße und im
Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; sowohl
offene als auch geschlossene, I-II-geschossige
Bauweise; auch kleinere Häusergruppen;

Beeinträchtigungen:

keine außergewöhnlichen Immissionen
erkennbar;

Topografie:

eben;

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist am östlichen Stadtrand
der Kernstadt von Jüchen belegen.
Geschäfte des täglichen Bedarfs; Schulen und

Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) sowie die Verwaltung (Stadtverwaltung) sind sämtlich in fußläufiger Entfernung gelegen.

Die Lage des Grundstücks ist in (Wert)Relation für das Stadtgebiet Jüchen als gute Wohnlage zu beurteilen; als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails²

Die Gemeinde **Jüchen** liegt im Rhein-Kreis Neuss, verkehrsgünstig im Viereck der Ballungszentren Köln, Düsseldorf, Aachen, Mönchengladbach. Sowohl die Flughäfen Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln-Bonn als auch die regionalen und überregionalen Wirtschaftszentren sind über die Autobahnen A 46, A 44, A 57, A 61, A 540 und die Bundesstraße B 59 schnell zu erreichen. Das Ruhrgebiet liegt ebenso vor der Haustüre wie die Benelux-Länder und Frankreich.

Mit zwei Bahnhöfen ist die Bahnanbindung an die benachbarten Oberzentren gut ausgebaut, insbesondere zu den Städten Köln, Mönchengladbach, Aachen, Krefeld, Neuss und Düsseldorf.

Rund 23.000 Einwohner leben in der 71,87 Quadratkilometer großen Gemeinde auf 30 Ortschaften verteilt. Neben Jüchen als Zentrum und Sitz der Gemeindeverwaltung sind Hochneukirch und Bedburdyck/ Gierath als Siedlungsschwerpunkte für die Entwicklung der ländlich geprägten Gemeinde von Bedeutung.

Busverbindungen bestehen zu den Städten Mönchengladbach, Neuss, Grevenbroich und Erkelenz. Die Fahrzeiten zu den umliegenden Oberzentren betragen je nach Verbindung zwischen 10 und 30 Minuten.

Die Gemeinde gehört zum Rhein-Kreis Neuss und damit zum Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie bildet ihre politischen Grenzen im Norden mit der kreisfreien Stadt Mönchengladbach und der kreisangehörigen Stadt Korschenbroich (Rhein-Kreis Neuss). Östlich grenzt die Stadt Grevenbroich an (Rhein-Kreis Neuss), im Westen die Stadt Erkelenz (Kreis Heinsberg) sowie im Süden die Gemeinde Titz (Kreis Düren) und die Stadt Bedburg (Rhein-Erft-Kreis).

Das moderne Neubaugebiet "Auenfeld" trifft mit familienfreundlichen Konzepten den Nerv der Zeit: Zentral wohnen inmitten der Natur! Gute Einkaufsmöglichkeiten, das hervorragende Bildungsangebot mit modernen Schulen und Kindergärten und die Vielzahl an Sportstätten für Freizeit- und Vereinssport sind nur einige Pluspunkte. Ob in den alten Ortskernen mit zahlreichen historischen Bauten oder in den neu erschlossenen Gebieten: Wer hier wohnt und arbeitet, nutzt das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot. Theateraufführungen, Kabarett, Konzerte, Ausstellungen, Begegnungen: Was Kulturangebote abseits der Zentren zu leisten vermögen, kann Jüchen bieten.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 3,0 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 11,5 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 34 m²;

Bemerkungen:

²entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Gemeinde Grevenbroich und Wikipedia, für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform,
übliches Reihengaragengrundstück mit
Stellplatzbereich vor der Garage

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem
Anliegerverkehrsaufkommen

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn
vorhanden;

Bewertungsrelevante
Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: keine, soweit bekannt / erkennbar

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: beidseitig angebaut (Reihenmittelgarage)

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß stichtagsaktueller schriftlicher Auskunft ist
das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht
als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-
und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie
in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte
eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende
Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht
angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein
Grundbuchauszug vom 21.11.2025 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des
Grundbuchs von Jüchen, Blatt 242 folgende
Eintragungen:

- lfd. Nr. 1, beschränkte persönliche
Dienstbarkeit. Der Telekom Deutschland GmbH
ist gestattet, auf dem Grundstück
Fernmeldekabel auszulegen und zu
unterhalten und zu diesem Zweck das
Grundstück zu betreten bzw. von Beauftragten
betreten zu lassen. Die Grundstückseigentümer
und ihre Rechtsnachfolger verzichten darauf,
über und in unmittelbarer Nähe des Kabels

etwa 40 cm beiderseits des Kabels Einwirkungen auf den Grund und Boden vorzunehmen, durch die eine Gefährdung oder Beschädigung der Kabel möglich ist. Flurschäden werden ersetzt. Bewilligung vom 20.03.1969, eingetragen am 31.03.1969.

- lfd. Nr. 2, beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Der Niederrheinischen Licht und Kraftwerke AG in Rheydt ist gestattet, auf dem Grundstück Niederspannungsversorgungsleitungen und Mittelspannungskabel auszulegen und zu unterhalten und zu diesem Zweck das Grundstück zu betreten bzw. von Beauftragten betreten zu lassen. Etwaige Flurschäden werden ersetzt. Bewilligung vom 20.03.1969, eingetragen am 31.03.1969.
- lfd. Nr. 3, beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Dem Landkreis Grevenbroich (Kreiswasserwerk) ist gestattet, auf dem Grundstück eine Trinkwasserversorgungsanlage zu verlegen und zu unterhalten und zu diesem Zweck das Grundstück zu betreten bzw. von Beauftragten betreten zu lassen. Bewilligung vom 20.03.1969, eingetragen am 31.03.1969.
- lfd. Nr. 4, lastend auf dem ½ Anteil der Maria Elisabeth Winkels: Reallast (Recht auf Pflege), löschar bei Nachweis des Todes, für Maria Elisabeth Winkels, geb. am 04.05.1937. Bewilligung vom 10.10.2024; eingetragen am 30.10.2024
- lfd. Nr. 5, Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 21.03.2025

Erläuterungen /
Anmerkungen:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht. Etwaige sonstige Eintragungen sind für die im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgende Verkehrswertermittlung zunächst nicht zu berücksichtigen, da die Verkehrswertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

Für die v. g. Rechte werden ggf. wertbeeinflussende Zuzahlungsbeträge / Ersatzwerte bestimmt und dem Versteigerungsgericht gesondert mitgeteilt, da diese ggf. bestehenbleibenden Rechte im

Verfahren über ihre Ersatzwerte bzw. Zuzahlungsbeträge (i. S. d. §§ 50 und 51 ZVG) berücksichtigt werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herschvermerke:

(Hinweise auf) Herschvermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie Feststellungen im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Im Baulastenverzeichnis ist folgende Eintragung vorhanden:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung zugunsten des Bewertungsgrundstücks:

„Auf dem Grundstück Flur 24 Nr. 5 ist eine Garage herzustellen und zu erhalten, die in Erfüllung der Vorschrift des § 64 Abs. 2 der BauO NW für den auf dem Grundstück Flur 24 Nr. 1 zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen bestimmt ist.“ Die Eintragung gewährleistet in bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Hinsicht die Grundstücksbebauung in der vorherrschenden Form. Des Weiteren verursacht sie in der Regel keine zivil- bzw. eigentumsrechtliche Beschränkungen oder gar Veräußerungsbeschränkungen o. ä.. Nutzungsregelungen sind ebenfalls nicht eingeschlossen.

Hierzu ist regelmäßig die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs des betreffenden Grundstücks notwendig.

Die Baulast hat keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert des hier in Rede stehenden Grundstücks in der Zwangsversteigerung.

Vielmehr ist die Baulast eine öffentlich-rechtliche Erklärung eines Grundstückseigentümers und damit öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber einer Behörde, ein Tun, Dulden oder Unterlassen auf seinem Grundstück vorzunehmen (soweit Rechtsvorschriften eine diesbezügliche

Regelung nicht bereits treffen³).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der örtliche Bebauungsplan Nr. 5329 „Gebiet zw. Herberather Str. und Valder Weg“ der Stadt Jüchen folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

GA = Garagen;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,7 (Grundflächenzahl);

Es sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (i. S. vorliegender Bauaktenunterlagen) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

³ Baulasten sind grundstücksbezogen und gelten damit auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (wie etwa dem Neueigentümer eines durch Baulast belasteten Grundstücks).

Sämtliche Baulasten sind für den Grundstückseigentümer verpflichtend und unwiderruflich. Lediglich die Bauaufsichtsbehörde kann die Baulast im Falle der Obsoleszenz löschen.

Baulasten berechnen sich ihrer öffentlich-rechtlichen Natur gemäß jedoch nur die Bauaufsichtsbehörde, aus dieser heraus Maßnahmen gegen den Grundstückseigentümer vorzunehmen; private Nachbargrundstückseigentümer, die von dieser durch bloßen Rechtsreflex profitieren, haben aus der Baulast keine Ansprüche gegenüber dem Eigentümer des belasteten Grundstücks – sie können daher nur auf ein behördliches Einschreiten drängen, sobald der Grundstückseigentümer seinen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aus der Baulast nicht nachkommt. Für einen Direktanspruch des Nachbarn gegen den Grundstückseigentümer bedarf es der Grunddienstbarkeit.

Gewährleistungsrechte sind einschlägig, soweit kein Gewährleistungsausschluss vereinbart worden ist – die Baulast stellt einen sog. Sachmangel gem. § 434 BGB dar, der zu den in § 437 BGB normierten Maßnahmen berechtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Garage (Reihengarage) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garageneinstellplatz.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

3.9 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.10 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (z. B. Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Nutzer ermöglichten keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen.

Als Konsequenz dessen konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, die straßenseitig von vorne / seitlich außerhalb des Grundstücks bzw. der baulichen Anlagen getroffen wurden bzw. auf Informationen, die der Bauakte entnommen werden konnten.

3.11 Garage

3.11.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Reihengarage, eingeschossig; Flachdach.

Baujahr: ca. 1972 (soweit bekannt).

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden soweit erkennbar nur in sehr geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnissenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.

Außenansicht: Verblendung / Ziegelsteinmauerwerk

3.11.2 Gebäudekonstruktion

Anmerkung:

Sämtliche nachfolgende Angaben gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins.

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente, konstruktive Betonbodenplatte aus Stampfbeton (gemäß Bauakte)
Umfassungswände:	Kalksandstein, Vorder- und Rückseite verblendet
Dachkonstruktion:	Stahlbetondachdecke mit Gefälleestrich und Pappeindichtung, Papp-/Folienabdichtung unterstellt (gemäß Bauakte)

3.11.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser –und Abwasserinstalla- tion, Elektroinstallation, Lüftung:	ohne Elektrifizierung, mechanische Lüftung (soweit erkennbar)
--	--

3.12 Ausstattung und Ausbauzustand

Fenster:	nicht vorhanden
Tor:	Stahlschwingtor
Ausstattungsmerkmale:	insgesamt reihengaragenübliche einfache Bauart und Ausstattung, unbeheizt, Sohle/Boden aus Betonestrich
Besondere Einrichtungen:	keine erkennbar.
Bauschäden und Baumängel:	stellenweise Vernässung / Verunreinigung der straßenseitigen Fassade erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine; Garagenlänge und -Breite unter Berücksichtigung der Bauart und modellkonformer Datenanwendung ausreichend / üblich

3.12.1 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: zweckentsprechender, baulich einfacher, Zustand; die Garage wurde üblich instandgehalten; die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung des stichtagsbezogenen Zustands (übliche Instandhaltung, keine signifikanten Modernisierungen) in Verbindung mit einer damit verbundenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 11 Jahren (ohne Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch berücksichtigte Modernisierungsmaßnahmen, da nicht erkennbar)

Besonderheiten: Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sie üblich instandgehalten wurde. Die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unterstellten ordnungsgemäß instandgehaltenen stichtagsbezogenen Zustands. Da für die Wertermittlung nicht kategorisch ausgeschlossen werden kann, dass die Garage im Innern Schäden / Mängel aufweist, erfolgt ein Risikoabschlag auf den vorläufig ermittelten (Verkehrs)Wert.

3.13 Außenanlagen

grundstückseigene Stellplatz-/Zufahrtsfreifläche im Bereich vor den Garagen befestigt mit Beton(-Gehweg-)platten

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Reihengarage bebaute Grundstück in 41363 Jüchen, Kettelerstraße zum Wertermittlungstichtag 05.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jüchen	242	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jüchen	24	5	34 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3 Bodenwertermittlung

4.4 Ertragswertermittlung

4.5 Ertragswertberechnung

4.6 Vergleichswertermittlung

4.7 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichermaßen an den angewandten Verfahren und wird mit gleichem Gewicht aus den Verfahren abgeleitet.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung für sämtliche Verfahren erforderliche Daten zur Verfügung.

Die Ertrags- und Vergleichswertverfahren werden aufgrund vorliegender Datenqualität in etwa gleicher Güte gleichgewichtig angewendet.

Die Verfahrenswerte des Bewertungsobjekts ergeben sich dementsprechend aus der Summe beider Verfahren.

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **16.100,00 €**

und

der **Vergleichswert** mit rd. **15.500,00 €**
ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von qualitativ und quantitativ **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren je das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$

und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = 1,0.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[16.100,00 \text{ €} \times 1,0 + 15.500,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 15.800,00 \text{ €}.$

4.9 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich unter Berücksichtigung der vorliegenden Datenqualität gleichgewichtig an Ertrags- und Vergleichswert orientieren. Unter Berücksichtigung dieser gehen sie in die Verkehrswertableitung ein.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **16.100,- €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **15.500,- €** ermittelt.

Da das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(15.800,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,90).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **15.800,- € x 0,90 = rd. 14.200,- €**.

Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung** um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte **Verkehrswert** des Grundstücks für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 41363 Jüchen, Kettelerstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jüchen	242	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Jüchen	24	5

wird zum Wertermittlungstichtag 05.12.2025 mit rd.

14.200 €

in Worten: vierzehntausendzweihundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bedburg, den 27. Februar 2026

.....
Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (ZIS Sprengnetter Zert (S))

akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 : DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Wenngleich die akute Phase der globalen Pandemie am 05. Mai 2023 für beendet erklärt wurde, sind die weltwirtschaftlichen Auswirkungen immer noch spürbar. Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell immer noch unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte abschließend haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Februar 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000

Anlage 5: Lageplan

Anlage 6: Aufstellung Nutzfläche

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

**>Anlagen aus urheberrechtlichen Gründen sowie zum Schutz von
Persönlichkeitsrechten überwiegend nur im Originalgutachten<**

Anlage 8: Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 05.12.2025

6.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Übersichtsaufnahme der Reihengaragen aus West sowie Kennzeichnung des zu bewertenden Reihengaragengrundstücks



Bild 2: Ansicht der zu bewertenden Reihengarage



Bild 3: Seitenansicht der Reihengaragen



Bild 4: Blick in die Anliegerstraße / Umgebung